

SIXIÈME OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES DE LA MÉTROPOLE DE LYON (2008 – 2022)

Métropole de Lyon (69) et tribunal judiciaire de Vienne (38)

Dix petits conseils pratiques en matière de détermination des valeurs locatives

par **Philippe Favre-Réguillon**

Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon

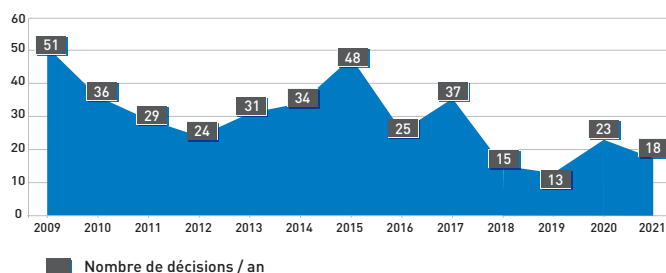
Cette sixième édition de l'observatoire des loyers judiciaires de la métropole de Lyon étend son panorama à la juridiction viennoise (Isère). Elle est parsemée de conseils techniques en matière d'évaluation des valeurs locatives.

Cette édition de l'observatoire des loyers judiciaires porte sur l'étude approfondie des décisions rendues depuis une décennie par les chambres des loyers commerciaux des tribunaux de Lyon et de Vienne⁽¹⁾. Les tableaux qui illustrent les statistiques annuelles sont arrêtés à fin 2021. Afin d'enrichir le sujet de l'actualité judiciaire la plus récente, toutes les décisions portées à notre connaissance jusqu'à la clôture de sa rédaction ont été examinées. Celles notables sont commentées. Il est fait rappel de points essentiels concernant le statut des baux commerciaux et ses traductions techniques en matière d'évaluation des valeurs locatives. Un état des décisions judiciaires retenant des facteurs de majoration ou de minoration de la valeur locative⁽²⁾ est proposé en conclusion. Il est réalisé au niveau national pour qu'il ne soit pas empreint de régionalisme.

■ Tribunal judiciaire de Lyon

La moyenne annuelle de décisions au fond rendues par la chambre des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Lyon continue à s'éroder, en lien avec un nombre croissant de désistements. Les parties font le choix de se retirer de l'instance, résolvant bien souvent leur différend sur la base du rapport de l'expert judiciaire.

■ Graphique 1 : décisions du tribunal judiciaire de Lyon



Revue des décisions judiciaires

1^{er} arrondissement

Le 1^{er} arrondissement est concerné par une fixation rue de la Platière (n° 16), selon la méthode hôtelière [art. L. 145-36 et R. 145-10, C. com.]. Il est ainsi fait référence aux usages. L'expert a pu proposer, pour un établissement trois-étoiles très bien situé, un taux d'occupation moyen de 74,5 %, 15 % au titre des remises OTA (*online travel agencies*), la prise en compte du chiffre d'affaires « petits-déjeuners » et un taux d'effort de 16 %. Le jugement, intéressant, retient que « la valeur locative est appréciée pour l'ensemble de la durée du bail renouvelé et non à l'instant t de la crise sanitaire ». Il souligne qu'il s'agit d'une « valeur locative pérenne et non pas variable en fonction de tel ou tel événement quelle que soit sa gravité et durée⁽³⁾ » (TJ Lyon, 8 févr. 2022, n° 20/00038).

I. Conseil pratique

De l'emploi de la bonne méthode d'évaluation en matière de détermination de la valeur locative des baux commerciaux

Les méthodes d'évaluation, induites par les dispositions du code de commerce, sont au nombre de quatre et fonction de la typologie d'actif immobilier. Elles consistent, techniquement, à :

- appliquer un taux de capitalisation⁽⁴⁾ à la valeur vénale pour les terrains nus (art. R. 145-9, C. com.), solution permise par le texte et imposée par la rareté des comparables ;

(1) V. le précédent Observatoire de la juridiction viennoise, AJDI 2018. 939 s., Ph. Favre-Réguillon.

(2) Lire les études réalisées par notre confrère Alain Betaille, AJDI 2020. 926, spéc. 942 et 943.

(3) Lire Observatoire des loyers judiciaires, Métropole de Lyon, période 2008-2021, AJDI 2021. 921, Ph. Favre-Réguillon.

(4) TGI Toulouse, loyers commerciaux, 4 nov. 2014, n° 13/04498 : « Il en résulte que le loyer de renouvellement des terrains nus n'est pas soumis à la règle du plafonnement mais fixé par comparaison avec

- associer un taux d'effort normatif à une capacité productive standard, méthode dite « hôtelière » (ou « de la jauge » pour les théâtres) pour les biens dits « monovalents » ou initialement construits en vue d'une seule utilisation (art. R. 145-10, C. com.). Il s'agit donc non pas de calculer le loyer en fonction des profits que le locataire tire – ou non – du local, mais bien en fonction des profits que celui-ci, ainsi mis à disposition, permet d'obtenir⁵ ;
- rechercher simplement, mais jamais de façon simpliste, des prix pratiqués pour des locaux équivalents, quand il s'agit de bureaux (art. R. 145-11, C. com.) ;
- étudier finement les « prix couramment pratiqués dans le voisinage » pour les boutiques. Approche qui se révèle être la plus complexe car répondant à plusieurs critères d'appréciation, dûment codifiés (art. L. 145-33, 34 ; R. 145-3 à 8, C. com.) et interdépendants.

De la bonne caractérisation de l'actif immobilier, mais aussi de sa (ses) destination(s), dépend l'emploi de la juste méthode d'évaluation de sa charge locative. Aussi, la valeur locative des bureaux, des hôtels et assimilés (résidences-services) et des terrains n'est pas plafonnée lors du renouvellement du bail, contrairement à celle des boutiques. C'est pourquoi il est tentant, de la part de certains conseils de preneurs, de remettre en question la monovalence, quand bien même le point n'avait jamais fait débat lors des renouvellements antérieurs. Mais en pareil cas, le raisonnement doit être global : quelle serait la charge locative en contexte de déplaçonnement acquis ? Ce qui n'est jamais à exclure, *a priori*.

En matière de boutiques, et sous l'égide des dispositions des articles L. 145-33, 34 et R. 145-3 à R. 145-8 du code de commerce, il est relevé deux autres décisions.

La première (TJ Lyon, 1^{er} juin 2021, n° 18/00029) pour un local sis rue Sergent-Blandin (n° 20) à destination de restaurant, pour lequel l'expert identifiait une valeur locative de renouvellement de 190 €/m² p., pour un bail renouvelé au 7 septembre 2016.

La seconde (TJ Lyon, 6 sept. 2022, n° 19/00103) concernant une boulangerie, implantée rue des Chartreux (n° 49), permet de fixer un loyer déplaçonné de 205 €/m² p. au 1^{er} septembre 2017, comprenant différentes majorations⁶ d'usage (**V. tableau 2**) : + 10 % pour destinations multiples du bail et + 15 % compte tenu d'un droit de terrasse, sujet abordé il y a peu dans toute sa complexité dans ces mêmes colonnes⁷ et qui ne saurait être apprécié de façon dogmatique.

2^e arrondissement

Le second arrondissement est notamment identifié au travers d'une décision (TJ Lyon, 8 mars 2022, n° 19/00035) portant sur la rue Émile-Zola (n° 16). La valeur locative du bail renouvelé au 1^{er} janvier 2019 s'établit à 580 €/m² p., inférieure au loyer plafond. Il est rappelé que la décapitalisation du droit au bail est contraire à la jurisprudence dominante. Sont enfin écartées les valeurs les plus basses et celles les plus hautes, considérées pour l'espèce comme non révélatrices d'un loyer couramment pratiqué.

Un autre jugement (TJ Lyon, 6 sept. 2022, n° 20/00049), sur l'intéressante artère qu'est la rue Victor-Hugo (n° 16), « zone commerciale très attractive », fixe une valeur locative de 580 €/m² p. (au 1^{er} avril 2018) et souligne le respect, par l'expert, des préconisations de la Charte de l'expertise.

Aussi, une fixation (TJ Lyon, 3 mai 2022, n° 19/00061) pour une enseigne de bar en vis-à-vis immédiat de l'Hôtel-Dieu, somptueusement rénové il y a peu, nous renseigne sur les spécificités, là clairement rappelées par le juge, de l'appréciation d'une éventuelle modification des facteurs locaux de commercialité qui emporte déplaçonnement si considéré comme notable et profitant au fonds. Tel n'est pas le cas pour l'espèce, s'agissant d'un café-comptoir attirant une clientèle « aux antipodes de celle des fonds présents dans le nouvel Hôtel-Dieu », l'expert le qualifiant de simple bistrot de quartier. Une dernière décision (TJ Lyon, 5 avr. 2022, n° 20/00009) pour des murs rue Jean-Fabre (n° 1) exclut toute modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Cet arrondissement est également visé par une décision (TJ Lyon, 1^{er} févr. 2022, n° 19/00079), qui rappelle la nécessité de surpondérer une zone d'angle, sise rue Herriot (n° 105), lorsqu'il s'agit d'un local commercial à destination d'agence de voyages. L'expert rappelle,

II. Conseil pratique

De la nécessaire caractérisation de la modification notable des facteurs locaux de commercialité (art. R. 145-6, C. com.)

Une modification « notable » des facteurs locaux de commercialité, qui emporte, le cas échéant, déplaçonnement de la valeur locative (art. L. 145-34, 1^{er} al., R. 145-6, C. com.), n'est retenue que si elle présente un intérêt direct pour le fonds concerné. Cela suppose donc aussi bien de déterminer sa zone de chalandise que de démontrer l'intérêt que représente cette modification⁸. Une importante modification des facteurs locaux de commercialité peut donc tout à fait être identifiée, sans pour autant qu'elle soit profitable au fonds de l'espèce, condition *sine qua non* de la revalorisation locative des murs qui l'hébergent. L'impact jugé judiciairement neutre de la rénovation de l'Hôtel-Dieu, majeure s'il en est, sur un simple « bistrot de quartier » pourtant situé en vis-à-vis, illustre le propos (TJ Lyon, 3 mai 2022, n° 19/00061).

III. Conseil pratique

De la primauté de la valeur locative (art. L. 145-33, C. com.)

En matière de détermination de la valeur locative des boutiques, soumise aux dispositions des articles L. 145-33, 34 et R. 145-3 à R. 145-8 du code de commerce, il ne faut jamais oublier la primauté de l'article L. 145-33. Lorsque le bailleur revendique le déplaçonnement du loyer de renouvellement, il peut apparaître inférieur au loyer plafond. Ce peut être le cas lors du départ d'une locomotive commerciale, d'une tendance baissière globale des valeurs du secteur, d'une correction ensuite de la période observée haussière entre 2000 et 2010, etc. Un bailleur – mal conseillé – peut ainsi entreprendre une démarche judiciaire longue et coûteuse en honoraires d'avocat, d'experts amiable puis judiciaire, pour se voir finalement fixer par le juge un loyer de renouvellement inférieur à ce qu'il percevait durant le bail écoulé ! L'examen de la valeur locative nécessite une double analyse : de l'article L. 145-34 du code de commerce en ce qu'il fixe les possibles conditions techniques de déplaçonnement du loyer mais aussi de l'article L. 145-33 du même code,

utilement, que l'angle du rez-de-chaussée peut être affecté d'un coefficient de pondération de 1,3 pour tenir compte d'une situation très favorable et qu'il s'agit alors de considérer un triangle de 5 × 5 m, soit

d'autres terrains, en fonction de la valeur vénale du terrain, ce qui permet d'extraire une rentabilité du bien qui devient le montant du loyer » ; TGI Lyon, 7 juin 2011, n° 10/00008 ; TGI Toulouse, 4 nov. 2014, n° 13/04498 ; Versailles, 14 mai 2009, n° 08/03348, laquelle retient au cas d'espèce et pour un terrain accueillant une activité industrielle une rentabilité de 15 % ; TGI Bobigny, 12 nov. 2014, n° 14/00023 ; TGI Toulouse, 15 mars 2011, n° 09/02742 ; Aix-en-Provence, 5 nov. 2020, n° 17/17366 ; Montpellier, 27 avr. 2021, n° 17/03204 ; Riom, 4 mai 2022, n° 19/01983.

(5) Montpellier, 5 mai 2015, n° 14/01794.

(6) *Traité d'évaluation des fonds de commerce droit au bail et indemnités d'éviction*, Ph. Favre-Réguillon, éd. du Moniteur, 2021, p. 113 à 115.

(7) Droit de terrasse (effet terrasse) et majoration de la valeur locative – Réflexion sur l'arrêt Civ. 3^e, 13 oct. 2021, n° 20-12.901, AJDI 2022. 411, par Ph. Favre-Réguillon et M. Herberg.

(8) Metz, 3 nov. 2016, n° 15/00946.

qui s'impose pécuniairement, *in fine, via*, notamment, les « prix couramment pratiqués dans le voisinage » (art. R. 145-7, C. com.), dûment adaptés à l'espèce. Ses dispositions permettent un retour à la valeur locative sans qu'il soit nécessaire pour le preneur d'établir l'existence d'une quelconque modification notable des éléments d'appréciation⁹. La haute cour a rappelé de longue date¹⁰ cette obligation systématique de double étude car « [l]e plafonnement, comme son nom l'indique, a pour objet de bloquer le loyer à un certain montant. Encore faut-il que ce montant soit atteint¹¹ ».

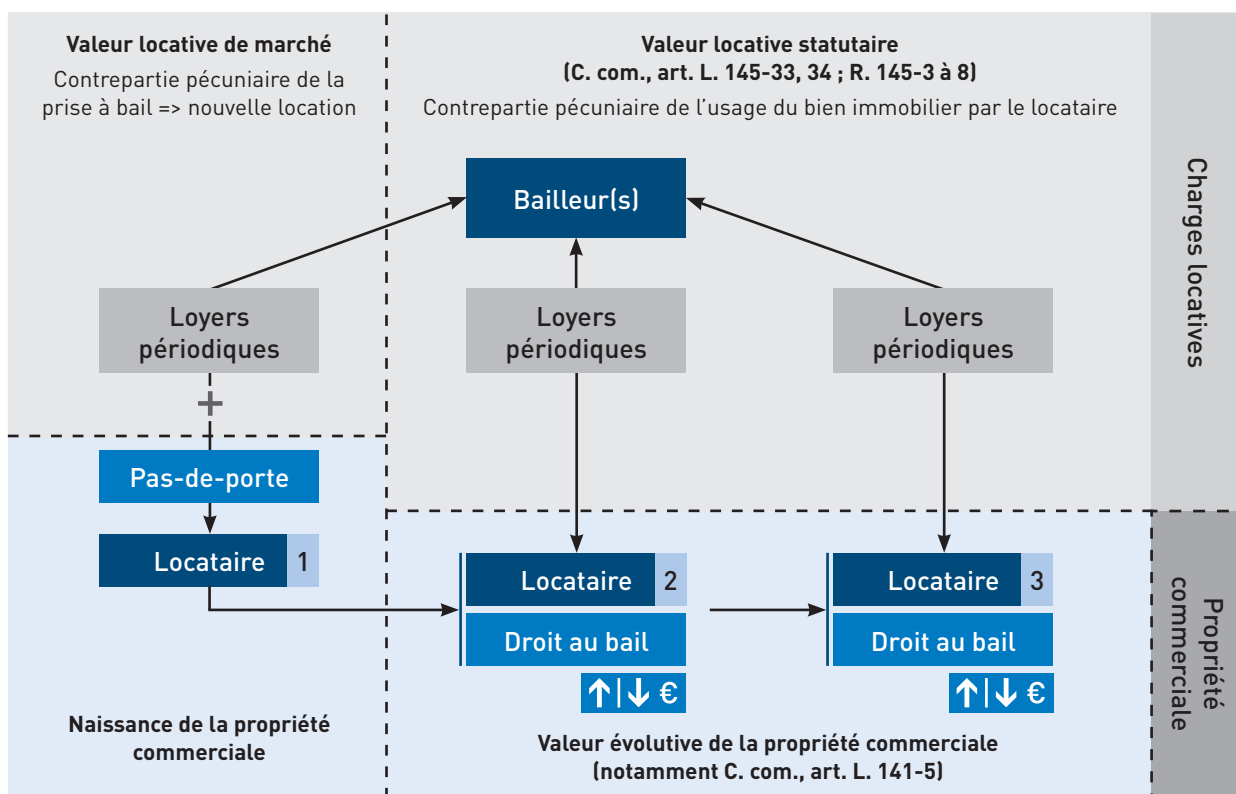
une surface de 12,5 m². Le loyer du bail renouvelé (1^{er} avr. 2019) est fixé à 250 €/m² pour les bureaux en entresol et 700 €/m² p. pour les mètres carrés pondérés du local en rez-de-chaussée. Cette décision, remarquée, vient compléter la liste des valeurs les plus élevées observées sur la presqu'île lyonnaise (V. **tableau 1**).

IV. Conseil pratique

De l'exclusion de la décapitalisation en matière de détermination de la valeur locative de renouvellement

Le procédé dit de « décapitalisation » du droit au bail – en sa forme pécuniaire – est désormais rejeté¹² (Paris, 10 mai 2022, n° 21/07264¹³ ; 10 févr. 2021, n° 18/27705 ; 9 juin 2021, n° 19/13903 ; Rennes, 6 juill. 2022, n° 19/01106 ; TJ Lyon, 30 nov. 2020, n° 18/00006 ; Caen, 7 juin 2019, n° 17/01747) en matière d'appréciation de la valeur locative de renouvellement (art. L. 145-33, C. com.), car ce versement en capital l'est au profit du précédent locataire et non du bailleur. Il est « sans rapport avec la valeur intrinsèque des lieux, estimée et évaluée selon les critères du code de commerce » (Paris, 3 juin 2020, n° 18/03785). Il visait, rappelons-le, à diviser ce montant, distinct du loyer périodique, par le coefficient de commercialité¹⁴ du secteur (ou quelquefois plus lapidairement – à tort – par neuf, durée d'un bail par défaut, ou par dix¹⁵). Le droit au bail est une immobilisation incorporelle portée à l'actif du bilan (compte 206¹⁶ du plan comptable général) que le locataire récupère, majorée ou minorée, lors de sa cession. Il échappe à la relation bailleur-preneur¹⁷ et peut tout à fait revêtir « une valeur de stratégie de développement » (Bordeaux, 15 juin 2021, n° 18/04394). C'est ce pourquoi il ne peut pas être retenu au titre des « prix couramment pratiqués dans le voisinage » (R. 145-7, C. com.) qui ne font état que de charges locatives exclusivement périodiques liant propriétaires et locataires, à l'exclusion de toute prise en compte de possibles échanges pécuniaires traduisant la valeur de la propriété commerciale entre seuls locataires successifs (Paris, 22 sept. 2021, n° 16/22764).

■ Graphique 2 : droits d'entrée et valeurs locatives



(9) TGI Paris, 3 avr. 2013, n° 08/15189 ; Metz, 3 nov. 2016, n° 15/00946.

(10) Civ. 3^e, 29 oct. 1986, n° 84-14.757 ; Civ. 3^e, 5 févr. 1992, RJDA 5/92, n° 435, p. 350, Gaz. Pal. 1992. 2, somm. p. 453.

(11) J.-P. Blatter, *Droit des baux commerciaux*, Éd. du Moniteur, 1994, p. 135.

(12) Lire A. Jacquin, Gaz. Pal. n° 11, 19 mars 2019 ; J. Courneroux, K. Ferrand, F. Hauguel et M. Nicodème, Droit au bail et valeur locative, réflexion d'un groupe d'experts judiciaires, AJDI 2009. 761 ; TGI Lyon, 23 juin 2017, n° 16/00021 ; Paris, 14 févr. 2018, n° 16/10691 ; 12 sept. 2018, n° 16/25661 ; 12 déc. 2018, n° 17/05014 ; Lyon, 7 mars 2019, n° 17/05702 ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/20160 ; TGI Lyon, 23 juin 2017, n° 16/00021 ; Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; TGI Nanterre, 15 déc. 2014, n° 14/07168 ; Paris, 10 févr. 2021, n° 18/27705 ; 29 nov. 2017, n° 16/02633.

(13) Paris, 10 mai 2022, n° 21/07264, AJDI 2022. 516 ; *ibid.* 540, qui précise que la méthode de décapitalisation « a été définitivement abandonnée par la cour d'appel d'Aix-en-Provence par un arrêt du 4 février 2010 ».

(14) Valorisation du droit au bail : du coefficient de capitalisation à une grille de lecture contemporaine du coefficient de commercialité (revue de jurisprudence), AJDI 2018. 763, Ph. Favre-Réguillon.

(15) Rennes, 6 juill. 2022, n° 19/01106.

(16) Le compte 206 « Droit au bail » enregistre le montant versé ou dû au locataire précédent en considération du transfert à l'acheteur des droits résultant tant des conventions que de la législation sur la propriété commerciale.

(17) TJ Lyon, n° 20/00049, 6 sept. 2022.

Le secteur est concerné par deux autres fixations, établies comme d'usage selon la nouvelle méthode hôtelière (TJ Lyon, 1^{er} juin 2021, n^{os} 18/00016 et 18/00015), pour un établissement implanté cours de Verdun (n^o 17). Le chiffre d'affaires des petits-déjeuners est cette fois exclu car il s'agit de recettes jugées accessoires pour un hôtel équipé d'une micro-cuisine. Le taux de prélèvement moyen est fixé à 15 %. Le taux d'occupation est quant à lui retenu pour 67 %.

V. Conseil pratique

Des composantes de la valeur locative de renouvellement (art. L. 145-33, C. com.)

Il a déjà été évoqué dans ces mêmes pages, à plusieurs reprises, la notion de « valeur locative statutaire »¹⁸. Plurielle, elle associe aussi bien les fixations judiciaires, les valeurs des baux amiablement renouvelés et celles de marché (libres, en premières prises à bail¹⁹). Ces termes de référence, aux origines diverses (Aix-en-Provence, 20 janv. 2022, n^o 19/15319), permettent d'appréhender toute la diversité des « prix couramment pratiqués dans le voisinage » (art. L. 145-33, 5^o et R. 145-7, C. com.) et la tendance, au stade du renouvellement *via*, principalement, les valeurs de marché, haussières ou baissières. Concernant leur *quantum*, toute la difficulté réside dans le nombre de références portées à la connaissance de l'expert. Ainsi, s'il peut paraître évident – et aisé – d'isoler les extrêmes²⁰ lorsque les comparables sont nombreux, en milieu urbain sur des axes porteurs de métropoles, cela l'est nettement moins en secteur rural quand ils sont rares, voire quasi inexistant. Il ne peut donc pas être établi de position dogmatique concernant l'analyse des références, nécessairement adaptée à chaque espèce. Enfin, et comme justement rappelé, la valeur locative étant une synthèse, il est « dans l'ordre naturel des choses qu'elle soit inférieure à la valeur de marché²¹ ». Elle est non seulement une synthèse mais elle se révèle intéressante d'un point de vue technique puisque la multiplicité de ses composantes permet de modérer les variations trop marquées du marché : elle force une certaine linéarité de la charge locative.

3^e arrondissement

Le 3^e arrondissement est concerné par une fixation (TJ Lyon, 8 févr. 2022, n^o 20/00031) pour un local traversant à destination de bar-restaurant sis rue Duguesclin (n^o 211). L'expert²², faisant une stricte application de la Charte de l'expertise, a pu différencier les surfaces de restauration par zone en fonction de leur commercialité, donnant sur des rues différentes. La valeur locative est fixée à 220 €/m² p., pour un bail renouvelé au 21 avril 2020.

VI. Conseil pratique

De l'exclusion de la moyenne arithmétique pour fixation de la valeur locative statutaire

Comme énoncé au 5^o de l'article L. 145-33, C. com. (en application de l'article R. 145-7, C. com.), la fixation de la valeur locative de renouvellement à l'examen des prix « couramment » pratiqués ne procède pas d'une simple moyenne arithmétique des références²³ (Paris, 20 avr. 2022, n^o 19/20567 ; 9 juin 2021, n^o 19/13903 ; Caen, 8 sept. 2022, n^o 21/00200 ; Toulouse, 10 nov. 2021, n^o 18/01086 ; Nîmes, 6 janv. 2021, n^o 19/02570) mais s'établit bien sur la base d'une tendance globale des valeurs, les éléments de comparaison étant analysés un à un (Paris, 15 déc. 2021, n^o 20/00513). Laquelle valeur locative, reflétant la commercialité qui profite aux surfaces de l'espèce, est adaptée en fonction des quatre autres éléments d'appréciation de la valeur locative, à savoir les caractéristiques propres au local (1^o) ; sa destination (2^o) ; les obligations respectives des parties (3^o) portées au bail et enfin les facteurs locaux de commercialité²⁴ (4^o). Ce point méthodologique, d'importance, a pu être rappelé par de nombreuses décisions judiciaires, « la valeur locative unitaire ne pouvant pas être issue d'une moyenne entre les termes de comparaison qui ne sont qu'un des éléments de la valeur locative » (Paris, 10 févr. 2021, n^o 18/27705). Le prix unitaire retenu *in fine* porte sur des dates de fixations différentes, des commercialités qui le sont également, des caractéristiques de locaux par définition non semblables, et de plus est issu d'un croisement des fixations judiciaires, des renouvellements amiables et des prix de marché. Autant de valeurs auxquelles il convient d'apporter les correctifs nécessaires en fonction des situations des surfaces et des activités exercées (Paris, 22 sept. 2021, n^o 16/22764).

6^e arrondissement

Une décision enrichissante (TJ Lyon, 7 sept. 2021, n^o 19/00016) concerne le cours Franklin-Roosevelt (n^o 43) du 6^e arrondissement et une annexe d'agence bancaire, ne communiquant toutefois pas directement avec l'établissement, bien que disposant d'un intéressant linéaire de vitrine de plus de cinq mètres. L'expert applique les préconisations de la Charte de l'expertise en sa dernière version. Le juge rejette la critique de l'une des parties qui invoquait un autre mode de calcul, antérieur, au motif que les méthodes de pondération ont évolué. De fait, des surfaces qui ont pu être pondérées dans une décision judiciaire datée de 2005 n'ont aucune autorité de la chose jugée. La valeur locative est fixée à 250 €/m² p., pour un bail renouvelé au 1^{er} octobre 2017.

VII. Conseil pratique

Des nombreux effets impactant la valeur locative (art. R. 145-3, C. com.)

Outre l'« effet bonbonnière » déjà commenté²⁵ et consacré par moult décisions judiciaires, la valeur locative statutaire (mais aussi celle de marché, libre, qui la précède ou lui succède, avant la signature du bail ou ensuite d'une éviction commerciale²⁶) doit être appréciée à l'aune de nombreux autres effets qui la majorent ou la minorent : d'enseigne, de synergie, d'ouverture, bandeau, d'angle, vitrine, d'échelle, couloir, d'entonnoir, cathédrale ou encore de volume. Ils illustrent aussi bien une commercialité, une importance ou une commodité des surfaces susceptibles d'impacter la valeur locative à la hausse comme à la baisse, et ce en respect des dispositions de l'article R. 145-3, C. com. (les caractéristiques propres au local). Il peut leur être associé quelques autres coefficients, de rareté, d'étroitesse ou de profondeur. Ils méritent tous un examen minutieux (**V. tableau 2**), permettant de caractériser finement autant que de justifier la charge locative retenue *in fine*. D'autant que certaines caractéristiques des surfaces d'exploitation, bien qu'extérieures à l'assiette du bail, comme la jouissance d'une terrasse prise sur le domaine public (« effet terrasse²⁷ ») et bien que faisant l'objet d'une redevance versée à la ville, sont susceptibles de renchérir la valeur locative.

VIII. Conseil pratique

Des autres éléments majorant ou minorant la valeur locative (art. R. 145-8, C. com.)

En sus des « effets » identifiés au fil des décisions judiciaires, impactant la valeur locative et rappelés ci-avant, celle-ci peut être corrigée au vu d'autres éléments d'appréciation de nature à la majorer ou à la minorer, cette fois au titre de l'article R. 145-8, C. com. Car du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative²⁸. Ainsi, sont également listés au **tableau 2** ceux couramment observés. Autant de points qui imposent une appréciation fine de la valeur locative brute, prioritairement identifiée.

Sur ce même arrondissement, une décision (TJ Lyon, 26 juill. 2021, n° 17/00036) nous rappelle l'appréciation au cas par cas d'une éventuelle modification notable des facteurs locaux de commercialité rejetée pour un local là encore sis cours Franklin-Roosevelt (n° 12). La création du parc Morand, en août 2008, pourtant sur la durée du bail, n'ayant pas d'incidence directe sur la commercialité – tout comme sur la profitabilité – d'un cabinet d'ostéopathie, le dé plafonnement du loyer est exclu.

IX. Conseil pratique

De l'exclusion de la prise en compte du taux d'effort et du chiffre d'affaires pour l'établissement de la valeur locative statutaire

Le point apparaîtra évident pour le praticien chevronné, mais il est encore souvent rappelé, judiciairement, l'exclusion de toute prise en compte de l'évolution haussière ou baissière du chiffre d'affaires de l'exploitant pour la détermination de la valeur locative statutaire (Aix-en-Provence,

24 févr. 2022, n° 19/17165). L'article L. 145-33 du code de commerce liste cinq éléments d'appréciation de la valeur locative : les caractéristiques du local considéré (1°) ; la destination des lieux (2°) ; les obligations respectives des parties (3°) ; les facteurs locaux de commercialité (4°) et enfin les prix couramment pratiqués dans le voisinage (5°). Cinq points d'appréciation et pas un de plus ! La capacité du preneur à faire prospérer son fonds ne relève que de sa personne, son talent ou sa motivation. La valeur locative n'a donc à tenir compte ni des besoins ni des ressources des parties : elle exclut toute référence au chiffre d'affaires du locataire²⁹ et à son évolution en cours de bail³⁰, le bailleur n'étant ni autorisé à participer à sa prospérité ni obligé de pâtir, le cas échéant, de son incompétence ou du marasme de son entreprise. Et ce même si la prise en compte de la destination du bail dans les critères d'appréciation de la valeur locative impose, dans les faits, une considération indirecte mais bien réelle du poids relatif de la charge locative sur la capacité productive du preneur. Les décisions judiciaires³¹ qui évoquent l'évolution du chiffre d'affaires ou le ratio de loyer/chiffre d'affaires³² (taux d'effort³³) le font aux seules fins de constat de l'évolution des facteurs locaux de commercialité, le bailleur n'étant pas l'associé du preneur³⁴. Il ne peut s'agir là que d'un indicateur³⁵ (Paris, 19 mai 2021, n° 19/01203 ; Aix-en-Provence, 12 mai 2022, n° 19/18338). *A contrario*, la notion de « taux d'effort », toutefois normatif, est la base même de l'évaluation des baux monovalents qui répondent aux dispositions de l'article R. 145-10 du code de commerce. Ce taux est alors croissant en fonction de la moindre nécessité de charges nécessaires à l'exploitation du fonds. Plus un établissement hôtelier monte en gamme, moindre est sa contribution locative (en pourcentage de sa capacité productive normative)³⁶.

(18) V. notamment les Observatoires de loyers judiciaires, AJDI 2021. 921, préc. ; *ibid.* 2019. 977, par Ph. Favre-Réguillon.

(19) TGI Melun, 25 nov. 2014, n° 12/01457.

(20) TJ Lyon, 8 mars 2022, n° 19/00035.

(21) TGI Créteil, 22 nov. 2016, n° 14/00006.

(22) Affaire pour laquelle nous sommes intervenus.

(23) Paris, 20 avr. 2022, n° 19/20567 ; TGI Paris, 24 août 2017, n° 14/07336 ; 11 août 2014, n° 12/01873.

(24) V. les illustrations du sujet déjà livrées dans ces mêmes pages, notamment Observatoires de loyers judiciaires, AJDI 2021. 921, préc., spéc. 927 ; *ibid.* 2019. 977, préc., spéc. 981 ; TGI Pontoise, 23 janv. 2018, n° 16/00003.

(25) Effet bonbonnière, mystère et boule de gomme I, par Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2020. 500.

(26) Premier observatoire technique des évictions commerciales en 101 points clés et pratiques, par Ph. Favre-Réguillon, AJDI 2020. 908.

(27) V. Ph. Favre-Réguillon et M. Hercberg, AJDI 2022, préc.

(28) Angers, 30 déc. 2019, n° 18/01230.

(29) Notamment rappelé par Bruno Boccara, Les centres commerciaux et les loyers de marché, AJPI, 10 juin 1983 : « Le bailleur ne peut ni bénéficier ni pâtir de la qualité de l'exploitant ou des résultats propres à l'exploitation. La valeur locative est en effet fonction de facteurs économiques généraux et non personnels ».

(30) TGI Toulouse, 4 mai 2017, n° 15/01239.

(31) TGI Melun, 25 nov. 2014, n° 12/01457.

(32) Paris, 5 sept. 2018, n° 16/23432.

(33) Paris, 3 juin 2020, n° 18/20160 : « Il n'y a pas lieu de prendre en compte le taux d'effort qui n'est pas un élément du prix » ; Riom, 14 févr. 2018, n° 14/01669.

(34) TGI Paris, 24 oct. 2016, n° 14/07807.

(35) Paris, 19 mai 2021, n° 19/01203 ; 10 févr. 2021, n° 18/27705.

(36) De la refondation de la méthode hôtelière, par la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) près la cour d'appel de Paris, AJDI 2016. 654.

(37) V. AJDI 2020. 500, préc.

(38) TGI Lyon, 2 avr. 2019, n° 17/00034, citant l'expert qui « a fait une juste application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, V5-2017, en tenant compte des caractéristiques du local et de l'activité exercée » ; Caen, 14 mars 2019, n° 17/01547 ; Orléans, 4 avr. 2019, n° 18/008071 consacrant la surface de l'expert calculée « selon les critères de la dernière Charte de l'expertise » ; Paris, 4 juill. 2018, n° 16/23013 ; Amiens, 4 déc. 2018, n° 17/02679 ; TGI Paris, Loyers commerciaux, 27 mars 2018, n° 16/01034 ; TGI Créteil, 24 févr. 2015, n° 13/00017 ; TGI Créteil, 24 févr. 2015, n° 13/00038 ; Paris, 13 juin 2018, n° 16/16598 ; Douai, 19 avr. 2018, n° 16/07373 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n° 13/18325 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Paris, 12 janv. 2018, n° 15/16006 ; Versailles, 1^{er} mars 2016, n° 14/01787 ; Civ. 3^e, 20 déc. 2018, n° 17-27.654, AJDI 2019. 715 ; *ibid.* 665, point de vue H. Heugas-Darraspen, sanctionnant une cour d'appel pour avoir dénaturé un rapport d'expert et les pondérations proposées, issues de la Charte de l'expertise.

(39) Paris, 14 mai 2014, n° 12/13628.

(40) TGI Evry, 16 sept. 2016, n° 15/06987.

Une autre décision (TJ Lyon, 30 mars 2021, n° 18/00033) consacre un dé plafonnement du loyer de renouvellement sur le « huppé » 6^e arrondissement, le long de la place Maréchal-Lyautey (n° 2) sur la base d'une valeur locative de 230 €/m² p. (bail renouvelé au 1^{er} janvier 2016).

Ce qui n'est pas le cas, l'évolution des facteurs locaux de commercialité n'étant pas retenue et le loyer n'évoluant dès lors qu'en fonction des indices, pour un local sis avenue du Maréchal-de-Saxe (n° 19), le « plus important axe de circulation de la rive gauche de Lyon », à destination d'activité esthétique (TJ Lyon, 6 sept. 2022, n° 18/00031).

7^e arrondissement

Le 7^e arrondissement s'illustre par une unique décision rendue sur la période, laquelle fixe une valeur locative de 170 €/m² p., pour un local sis rue Garibaldi, axe important s'il en est, et un bail renouvelé au 1^{er} juillet 2019 (TJ Lyon, 12 avr. 2022, n° 20/00042). Cette décision est l'occasion de rappeler la nécessité, pour le praticien, de ne retenir que des éléments de comparaison en tous points adaptés, excluant pour l'espèce les baux « tous commerces » ou concernant des surfaces beaucoup plus petites bénéficiant de l'« effet bonbonnière³⁷ ». Ces deux cas de figure sont de nature à renchérir la valeur locative, d'une part par une pluralité de destination et d'autre part par une majoration de la valeur locative occasionnée par une petite surface (V. tableau 2).

X. Conseil pratique

Du bon emploi de la Charte de l'expertise pour le calcul de la surface valorisable (art. R. 145-3 et R. 145-7, C. com.)

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière (CEEI) propose des grilles de pondérations à l'attention des praticiens : experts évaluateurs, juristes en baux commerciaux et commercialisateurs. Ses préconisations ont été judiciairement consacrées à de très nombreuses reprises³⁸ dès 2014³⁹, car « tous les mètres carrés du local commercial n'ont pas la même valeur, il y a [donc] lieu de pondérer les surfaces »⁴⁰ et « le mécanisme de la

pondération consiste à évaluer l'intérêt pour l'activité d'une surface réelle, comme le prévoit l'article R. 145-3 du code de commerce »⁴¹. L'ignorance avérée de ses préconisations encourt le rejet⁴². La Charte harmonise les pratiques. L'évaluateur reste toujours, tout comme le juge souverain en matière judiciaire, libre d'adapter les pondérations à chaque espèce (Aix-en-Provence, 24 févr. 2022, n° 19/17165). Elle propose cinq grilles de pondérations : boutiques jusqu'à 600 m² utiles⁴³, de 600 m² à 3 000 m², supérieures à 3 000 m², centres commerciaux et locaux en périphérie. Elle permet de surpondérer les zones d'angles des boutiques avec un coefficient compris entre 1,1 et 1,3, étant rappelé que l'angle est mesuré comme un triangle isocèle d'un maxima⁴⁴ de 5 m par 5 m, soit une surface de 12,5 m²^{45 46}. Il est ainsi établi, par le technicien, une conversion des mètres carrés utiles (m² Ut.) bruts⁴⁷ en mètres carrés pondérés (m² p.), empreints de leur commercialité effective. Étant là rappelé que les « bureaux-boutiques », dont la fixation de la valeur locative est soumise aux dispositions de l'article R. 145-11, C. com., doivent être pondérés en base « boutique » (Paris, 13 oct. 2021, n° 18/23096 ; 9 juin 2021, n° 19/13903), dans la mesure toutefois où les termes de référence sont dûment appréciés. L'exercice n'est jamais théorique, car il s'agit bien de conférer à chaque mètre carré une réelle valeur commerciale, de sorte à satisfaire les exigences posées par l'article R. 145-7, C. com., qui énonce la notion d'« unité de mesure ». Il est par ailleurs question de m² GLA (gross leasable area) pour les centres commerciaux ou de SUB (surface utile brute ou lettable area) pour les bureaux (art. R. 145-11, C. com.). Ces dernières surfaces excluent toute notion de pondération : tous les mètres carrés dédiés à la vente sont valorisés de la même façon⁴⁸, à 100 %. En effet, l'organisation même des centres commerciaux et des surfaces tertiaires confère une pleine utilité à tous les mètres carrés, car tout a été ainsi pensé dès la construction ex nihilo des bâtiments, contrairement à nos centres-villes qui sont le fruit de l'agrégation successive de bâtiments contigus, de surcroît d'époques différentes. Rappelons enfin qu'en matière de pondération, l'autorité de la chose jugée est attachée au dispositif d'un jugement et non à ses motifs. Il s'ensuit que des décisions judiciaires portant sur un même local peuvent faire état de pondérations différentes, au fil du temps, car établies sur la base de préconisations de versions sensiblement différentes de la Charte de l'expertise : 3^e éd., 2006 ; 4^e éd., 2012 ; 5^e éd., 2017 puis circulaire d'ajustements concernant les surfaces pondérées commerciales de 2019.

Les extérieurs

Trois décisions concernant les extérieurs ont pu être identifiées. Pour la commune de Couzon-au-Mont-d'Or, rue Gabriel-Péri (TJ Lyon, 7 juin 2022, RG n° 21/00002), il est fixé un loyer de renouvellement, déplaçonné, au 1^{er} avril 2020, à hauteur de 65 €/m² p. Pour Villeurbanne (TJ Lyon, 5 avr. 2022, n° 20/00005.), il est retenu une valeur locative au 1^{er} juillet 2019 de 85 €/m² p. pour un fonds de supérette avenue Albert-Einstein (n° 45) et pour un bail s'étant prolongé tacitement au-delà des douze années. Il est également validé (TJ Lyon, 5 avr. 2022, n° 18/00035,) la modification positive et notable des facteurs locaux de commercialité permettant d'établir une valeur locative de 68 €/m² p. au 1^{er} juillet 2018 pour un local sis rue Alexis-de-Perroncel (n° 105).

Les fixations judiciaires les plus élevées

Les trente-cinq fixations judiciaires, des plus élevées⁴⁹ jusqu'au plancher de 300 €/m² p., recensées sur la période d'étude sont livrées ci-après (V. Tableau 1).

■ Tableau 1 : les fixations judiciaires les plus élevées (2008 à ce jour, Lyon)

DÉCISION	RG N°	CA	RG N°	ARR.	ADRESSE	VL/M ² SUPC/AN
08/11/2011	10/00044	/	/	69002	83, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	950 €/M ² /AN
14/05/2013	11/00007	/	/	69002	73, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	800 €/M ² /AN
04/04/2017	16/00023	22/11/2018	17/03376	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	772 €/M ² /AN
04/04/2017	16/00024	22/11/2018	17/03377	69002	24, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	738 €/M ² /AN
01/02/2022	19/00079	/	/	69002	105, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	700 €/M ² /AN
08/03/2022	19/00035	/	/	69002	16, RUE ÉMILE-ZOLA	580 €/M ² /AN
06/09/2022	20/00049	/	/	69002	16, RUE VICTOR-HUGO	580 €/M ² /AN
12/10/2020	18/00036	/	/	69002	35, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	575 €/M ² /AN
14/10/2014	12/00030	/	/	69002	37, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	560 €/M ² /AN
09/02/2016	14/00066	/	/	69003	CENTRE COMMERCIAL PART-DIEU	558 €/M ² /AN
14/04/2015	14/00006	/	/	69003	PLACE CHARLES BÉRAUDIER	535 €/M ² /AN
10/11/2015	13/00050	05/10/2017	15/08854	69002	82, RUE DU PDT ÉDOUARD-HERRIOT	515 €/M ² /AN
03/12/2013	08/00005	/	/	69003	3, PLACE CHARLES-BÉRAUDIER	508 €/M ² /AN
27/01/2020	18/00034	/	/	69002	8, RUE DES ARCHERS	490 €/M ² /AN
13/10/2009	08/00002	/	/	69002	64, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	490 €/M ² /AN
07/02/2017	15/00023	/	/	69002	62, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	485 €/M ² /AN
08/01/2008	06/00036	/	/	69002	32, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	480 €/M ² /AN
16/04/2013	11/00017	/	/	69003	3, PLACE CHARLES-BÉRAUDIER	470 €/M ² /AN

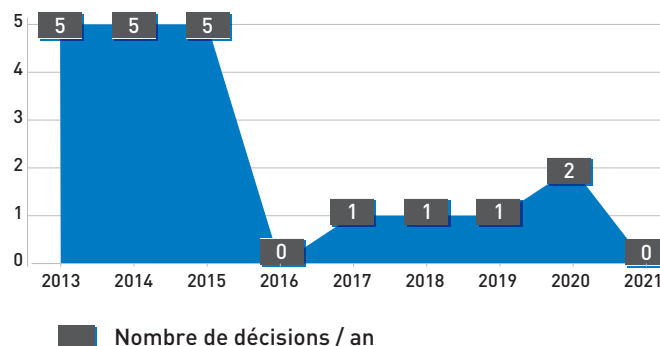
14/04/2015	13/00054	/	/	69002	62, RUE DE BREST	450 €/M ² /AN
28/06/2011	09/00032	/	/	69002	15, RUE DES ARCHERS	434 €/M ² /AN
13/01/2015	13/00015	23/03/2017	15/00719	69001	17, RUE NEUVE	430 €/M ² /AN
07/02/2017	15/00036	/	/	69002	51, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	430 €/M ² /AN
10/01/2012	10/00050	/	/	69002	103, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	415 €/M ² /AN
05/04/2022	20/00009	APPEL	APPEL	69002	1, RUE JEAN-FABRE	412 €/M ² /AN
11/03/2014	13/00057	/	/	69003	CENTRE COMMERCIAL PART-DIEU	400 €/M ² /AN
12/06/2012	10/00064	/	/	69002	9, RUE JEAN-DE-TOURNES	385 €/M ² /AN
07/02/2012	11/00038	/	/	69002	25, RUE DE BREST	380 €/M ² /AN
07/02/2012	10/00054	/	/	69002	29, RUE PDT ÉDOUARD-HERRIOT	370 €/M ² /AN
30/11/2020	18/00027	/	/	69002	1, PLACE FRANCISQUE-REGAUD	500 €/M ² /AN
06/12/2011	10/00021	/	/	69002	32, RUE DE BREST	340 €/M ² /AN
24/06/2019	17/00005	/	/	69006	3, AVENUE GÉNÉRAL-BROSSET	320 €/M ² /AN
16/04/2013	11/00067	/	/	69001	7, PLACE DES TERREAUX	330 €/M ² /AN
01/12/2015	14/00014	/	/	69001	4, RUE DE LA RÉPUBLIQUE	300 €/M ² /AN
28/03/2017	15/00032	/	/	69002	PLACE DES CÉLESTINS	300 €/M ² /AN
07/09/2021	19/00016	/	/	69006	43, COURS FRANKLIN-ROOSEVELT	300 €/M ² /AN

■ Tribunal judiciaire de Vienne

La juridiction viennoise (Isère) couvre un territoire dont la commercialité principale s'articule sur quelques axes de la ville de Vienne, forte de ses 29 000 âmes. Il en découle bien peu de contentieux et il n'est à signaler que trois décisions significatives depuis notre précédent observatoire (2018⁵⁰).

La première (TJ Vienne, 5 nov. 2020, n° 17/00579) permet de mieux cerner le niveau de valeur locative en province, pour des locaux à destination de supermarché à dominante alimentaire, qui s'établit à hauteur de 150 €/m² p. pour un bail renouvelé le 1^{er} janvier 2017. Fort utilement, la décision rappelle que pour l'estimation de la valeur locative, « il convient de retenir la surface qui est celle utile à l'exploitation

■ Graphique 3 : décisions du tribunal judiciaire de Vienne



(41) Agen, 7 sept. 2022, n° 21/00527.

(42) Versailles, 10 févr. 2022, n° 20/01646.

(43) Lire Cinquième édition de la Charte de l'expertise : *quid* de la pondération des surfaces de restauration classique, sinon rapide ?, par Ph. Favre-Réguillon, Gaz. Pal., 20 mars 2018, n° 316c7, p. 44

(44) TGI Paris, 25 oct. 2013, n° 10/16781.

(45) TJ Lyon, 5 avr. 2022, RG n° 20/00009.

(46) Et non pas 25 m² comme encore souvent relevé.

(47) Point rappelé par Nîmes, 6 janv. 2021, n° 19/02570.

(48) Lyon, 18 mars 2014, n° 10/09284.

(49) Lorsque les fixations portent sur des surfaces associant des rez-de-chaussée pondérés boutiques à des surfaces en élévation appréciées comme des bureaux, seules ont été retenues les valeurs des m² boutiques, pour mieux apprécier la commercialité de l'adresse.

(50) *Ibid. supra*, Observatoire de la juridiction viennoise, AJDI 2018. 939, Ph. Favre-Réguillon.

(51) La surface de plancher des constructions (SPC) a été créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute et nette (SHOB/SHON).

par le preneur de son commerce, et non la surface SHON, notion technique utilisée en matière d'urbanisme. Étant, en sus, souligné que cette dernière notion, revendiquée par la partie bailleuse, a été remplacée par la surface de plancher des constructions, en 2011⁵¹, soit il y a plus d'une décennie.

La seconde (TJ Vienne, 5 nov. 2020, n° 18/00127) s'inscrit dans un contexte de déplaçonnement acquis d'office au profit du bailleur car s'agissant d'un bail commercial d'une durée initiale de neuf années, s'étant tacitement prolongé au-delà des douze ans (art. L. 145-34, 3^e al., C. com.). Le local présent rue des Glières (RN 7, n° 158) à Salaise-sur-Sanne (38150), de quelque 805 m² utiles, se voit fixer une valeur locative de 69,60 €/m² p. (1^{er} avr. 2017).

La dernière décision (TJ Vienne, 30 juill. 2019, n° 17/00412) fixe le loyer du bail renouvelé à 140 €/m² utile (7 sept. 2017) pour une surface de 250 m². Les parties ne contestaient pas le fait que les locaux loués étaient à usage exclusif d'agence immobilière, considéré comme une activité de bureau visée par les dispositions des articles L. 145-36 et R. 145-11 du code de commerce.

■ Facteurs de majoration ou de minoration de la valeur locative






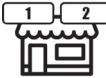
En conclusion, le **tableau 2** ci-après, scindé en deux parties, fait successivement état des facteurs de majoration puis de minoration de la valeur locative de renouvellement. Celle-ci est, comme largement développé dans ces pages, notamment appréciée au regard des articles R. 145-3 à R. 145-8 du code de commerce (caractéristiques, destination, obligations des parties et facteurs locaux de commercialité).

Aussi, en fonction de l'importance relative de tel ou tel élément constitutif de la valeur statutaire, des correctifs peuvent être à retenir.

Il est donc réalisé une large revue de jurisprudence, au niveau national, pour qu'elle ne soit pas empreinte d'un quelconque régionalisme⁵², permettant d'identifier des tendances fortes qui constituent autant d'usages.

(52) Comme cela peut être le cas, par exemple, concernant la prise en compte d'un droit de terrasse. Lire à ce sujet, AJDI 2022. 411, préc.

■ **Tableau 2 : facteurs de majoration et de minoration de la valeur locative (étude au niveau national)**

FACTEURS DE MAJORATION (↑)			
Description		Taux de majoration	Décision
Effet bonbonnière ¹ (surface réduite)		5 à 30 % (AJDI 2020. 500 ²)	TGI Paris, 4 juin 2013, n° 10/06831 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Paris, 6 avril 2018, n° 15/17501 ; TGI Paris, 8 mars 2012, n° 10/14556 ; Bordeaux, 12 nov. 2018, n° 17/03506 ; TGI Paris, 24 février 2005, n° 04/09651 ; TGI Paris, 10 septembre 2009, n° 08/04257 ; TGI Paris, 26 février 2013, n° 11/12659 ; TGI Paris, 8 mars 2017, n° 12/01257 ; TGI Paris, 21 novembre 2013, n° 11/11478 ; Lyon, 22 novembre 2018, n° 17/03376 ; TGI Paris, 14 avril 2016, n° 13/07947 ; TGI Paris, 8 mars 2012, n° 10/14556
Effet terrasse ³ (droit de terrasse)		0 à 30 % (AJDI 2022. 411 ⁴)	Nota : V. les critères particuliers d'appréciation mathématiques et pécuniaires du droit de terrasse, et not. : 1) le nombre de places sur domaine public versus le nombre total exploité ; 2) le montant de la redevance ; 3) la surface sur domaine public versus surface totale exploitée
Effet d'adresse		15 % ⁵	Paris, 13 octobre 2021, n° 18/23096
Autres effets : d'enseigne, de synergie, d'ouverture, bandeau ⁶ , d'angle, vitrine ⁷ , cathédrale ⁸		(AJDI 2022. 101 ⁹)	TGI Paris, 21 octobre 2016, n° 14/16691 (effet d'enseigne) TGI Toulouse, 14 décembre 2010, n° 08/01377 ; TGI Paris, 18 mai 2017, n° 14/04660 ; Rennes, 3 juillet 2013, n° 12/02735 (effet synergie) TGI Paris, 4 juillet 2013, n° 10/10095 ; TGI Paris, 3 mars 2014, n° 11/04057 (effet bandeau) TGI Grasse, 22 mai 2018, n° 15/05508 ; Paris, 18 novembre 2015, n° 12/00830 (effet d'angle, effet vitrine) Nota : V. les majorations propres à chaque effet.
Étalage extérieur		0 ¹⁰ à 2,5 %	Paris, 29 novembre 2017, n° 16/02633
Bénéfice d'une double enseigne		2 %	Paris, 20 avril 2022, n° 19/20657

(1) « Or, en matière d'évaluation immobilière tout ce qui est plus petit est plus cher, c'est ce que l'expert Pain mandaté par l'expropriée appelle "effet bonbonnière" dans son rapport d'expertise » : Paris, 30 sept. 2021, n° 20/15375.

(2) *Ibid.*, AJDI 2020. 500, Ph. Favre-Réguillon.

(3) Notamment, jugement récent : Versailles, 7 juill. 2022, n° 20/06378 retenant une majoration de 15 %, illustrant non seulement le régionalisme mis en évidence dans l'étude AJDI 2022. 411, mais aussi la complexité d'appréciation du sujet. V. ég. Douai, 2 juin 2022, n° 21/01740.

(4) *Ibid.*, AJDI 2022. 411.

(5) Cette majoration tient compte d'autres facteurs, et notamment l'avantage de communication entre différents niveaux d'un immeuble.










(6) TGI Paris, Loyers comm., 30 janv. 2012, n° 10/02225 ; cité par décision du TGI Lyon, Loyers comm., 7 févr. 2017, n° 15/00023, toutefois non retenu.













(7) Paris, 2 juill. 2014, n° 12/14974, concernant un local bénéficiant d'un linéaire de vitrine de 6,70 m, mais d'une profondeur de 1,70 m seulement.

(8) Sujet évoqué par l'auteur, Ch.-É. Brault et J. Monéger lors de la journée d'actualité des baux commerciaux organisée par l'EDARA (École des avocats de Lyon), le 31 janv. 2020 ; également cité par décision du TGI Lyon, Loyers comm., 7 févr. 2017, n° 15/00023, bien que non retenu et par TGI Paris, 6 janv. 2014, n° 10/14572.

(9) Petit lexique des effets impactant la valeur locative (art. R. 145-3, C. com., effet bonbonnière suite), AJDI 2022. 101, Ph. Favre-Réguillon.

(10) Paris, 20 déc. 2007, n° 07/02459.

Destination tous commerces		5 à 20 %	Aix-en-Provence, 16 février 2022, n° 19/01185 ; Aix-en-Provence, 24 février 2022, n° 19/17165 ; Nîmes, 6 janvier 2021, n° 19/02570 ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/03785 ; Paris, 22 septembre 2021, n° 16/22764 ; Aix-en-Provence, 30 juin 2015, n° 14/11266 ; Versailles, 4 octobre 2016, n° 15/01573 ; TGI Grasse, 7 février 2017, n° 13/01765 ; Agen, 8 décembre 2021, n° 20/00469 ; TGI Nanterre, 27 novembre 2007, n° 06/05045 ; Paris, 9 juin 2021, n° 19/17051 ; TGI Paris, 14 décembre 2017, n° 10/00225 ; Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; Paris, 3 novembre 2021, n° 19/14789 ; Douai, 9 novembre 2017, n° 15/05716 ; Aix-en-Provence, 6 décembre 2018, n° 16/20591 ; TGI Grasse, 7 février 2017, n° 13/01767
Destination contractuelle large ou étendue		2 à 10 %	Versailles, 7 juillet 2022, n° 20/06378 ; Orléans, 15 avril 2021, n° 19/036181 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Paris, 20 novembre 2014, n° 11/16080 ; TGI Paris, 4 avril 2016, n° 13/04610 ; TGI Marseille, 14 décembre 2015, n° 13/07414 ; TGI Paris, 11 octobre 2016, n° 13/13807 ; TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Créteil, 22 novembre 2016, n° 14/00006 ; Versailles, 7 juillet 2022, n° 20/06378 ; Paris, 28 février 2018, n° 16/09223 ; Paris, 20 décembre 2007, n° 07/02459
Cession libre du droit au bail		2 à 10 %	Caen, 11 janvier 2018, n° 16/00753 ; TGI Paris, 29 octobre 2007, n° 05/14614 ; TGI Marseille, 10 juillet 2017, n° 13/05485 ; TGI Grasse, 7 février 2017, n° 13/01765 ; Paris, 10 juin 2016, n° 14/10733 ; TGI Paris, 10 février 2017, n° 13/16126 ; Paris, 28 novembre 2012, n° 11/01596 ; TGI Paris, 30 août 2017, n° 14/04250 ; Paris, 19 avril 2017, n° 15/07462 ; Paris, 4 décembre 2019, n° 17/10673 ; Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; Paris, 28 février 2018, n° 16/09223
Stationnements hors assiette du bail		15 %	Versailles, 3 novembre 2015, n° 13/09412
Communication avec locaux contigus, droit de percement		3 à 12 %	Amiens, 28 janvier 2022, n° 20/01499 ; Bordeaux, 15 juin 2021, n° 18/04394 ; Paris, 9 juin 2021, n° 19/13903 ; Paris, 13 octobre 2021, n° 18/23096 ; Paris, 24 juin 2015, n° 13/14711 ; Paris, 10 juin 2016, n° 14/10733 ; Versailles, 11 janvier 2007, n° 02/07936 ; Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490 ; TGI Paris, 24 novembre 2014, n° 11/09957 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Paris, 30 mars 2022, n° 19/17215 ; Paris, 8 juillet 2019, n° 17/19698 ; Amiens, 28 janvier 2022, n° 20/01499 ; Paris, 7 avril 2021, n° 18/10382 ; Paris, 27 septembre 2017, n° 15/19991 ; TGI Paris, 24 juin 2009, n° 04/18261 ; TGI Paris, 2 juillet 2007, n° 05/08549 ; TGI Nanterre, 27 novembre 2007, n° 06/05045 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; TGI Créteil, 22 novembre 2016, n° 14/00033 ; TGI Paris, 14 janvier 2016, n° 13/14918 ; TGI Paris, 2 juillet 2007, n° 05/08549 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; TGI Paris, 19 mars 2018, n° 15/17610 ; Paris, 8 juillet 2019, n° 17/21222 ; TGI Paris, 14 février 2018, n° 14/08379 ; Paris, 7 février 2007, n° 05/23007
Caractéristique(s) exceptionnelle(s) des locaux		5 à 15 %	TGI Toulouse, 10 janvier 2012, n° 09/03102 ; Rennes, 23 janvier 2019, n° 16/02084
Proximité d'un monument historique		3 %	Montpellier, 23 février 2021, n° 18/00683
Sous-location		2 à 5 %	Versailles, 10 février 2022, n° 20/01646 ; Montpellier, 23 février 2021, n° 18/00683 ; Paris, 3 juin 2020, n° 18/03785 ; Paris, 15 décembre 2021, n° 20/00513 ; Paris, 22 septembre 2021, n° 16/22764 ; Paris, 14 mars 2018, n° 16/13065 ; Versailles, 26 septembre 2019, n° 18/04334 ; TGI Marseille, 10 juillet 2017, n° 13/05485 ; TGI Grasse, 7 février 2017, n° 13/01765 ; TGI Evry, 16 septembre 2016, n° 15/06987 ; Paris, 4 décembre 2019, n° 17/10673 ; Versailles, 6 octobre 2015, n° 14/06528 ; Aix-en-Provence, 4 juin 2020, n° 17/11868 ; Toulouse, 28 novembre 2018, n° 17/02946 ; Douai, 17 octobre 2019, n° 18/01903 ; TGI Paris, 11 octobre 2016, n° 13/13807 ; Versailles, 10 février 2022, n° 20/01646 ; TGI Nanterre, 27 novembre 2007, n° 06/05045 ; TGI Paris, 19 février 2014, n° 12/00591 ; TGI Grasse, 7 février 2017, n° 13/01767 ; TGI Marseille, 8 février 2016, n° 14/01341 ; Paris, 28 février 2018, n° 16/09223 ; Aix-en-Provence, 27 janvier 2022, n° 19/15884
Exclusivité de destination (même ensemble immobilier)		5 %	Angers, 30 décembre 2019, n° 18/01230

FACTEURS DE MINORATION (↓)			
Absence de point d'eau (sanitaires)		-3 à 10 %	TGI Paris, 19 mai 2015, n° 12/06090 ; TGI Créteil, 2 mai 2016, n° 12/09643 ; Versailles, 1 ^{er} mars 2016, n° 14/01787 ; TGI Marseille, 13 novembre 2017, n° 15/14017
Absence de façade sur voie publique, locaux en retrait, situation sur cour, faible visibilité		-5 à 30 %	Paris, 3 novembre 2021, n° 19/14789 ; TGI Paris, 10 février 2017, n° 13/16126 ; TGI Paris, 10 juin 2016, n° 13/15861 ; Paris, 8 avril 2016, n° 14/02721 ; Toulouse, 21 juillet 2021, n° 19/04342 ; TGI Lyon, 4 avril 2017, n° 16/00023 et n° 16/00024, Lyon, 22 novembre 2018, n° 17/03377 ; Poitiers, 18 février 2014, n° 10/04251 ; TGI Marseille, 10 décembre 2012, n° 12/00251 ; TGI Paris, 30 novembre 2015, n° 14/02761 ¹¹ ; Douai, 11 mars 2015, n° 14/01434 ; Douai, 9 novembre 2017, n° 15/05716 ; TGI Marseille, 8 février 2016, n° 15/13142
Effets d'échelle¹², couloir¹³, entonnoir		(AJDI 2022. 101 ¹⁴)	TGI Marseille, 9 mars 2015, n° 11/04397 (effet d'échelle) ; Lyon, 23 mars 2017, n° 15/00719 (effet couloir) ; Paris, 21 novembre 2012, n° 10/23154 (effet d'entonnoir)
Absence d'accès indépendant		-5 %	Versailles, 26 février 2019, n° 17/09685
Configuration et situation peu favorables		-25 %	Orléans, 9 décembre 2010, n° 10/01244 ; TGI Paris, 30 novembre 2015, n° 14/02761 ¹⁵
Faible hauteur sous plafond		-20 %	Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490 ; TGI Paris, 30 novembre 2015, n° 14/02761 ¹⁶
Accès contraint, difficile		-3 %	TGI Marseille, 8 février 2016, n° 15/13142 ; Versailles, 11 janvier 2007, n° 02/07936
Isolement		-20 %	TGI Bobigny, 4 septembre 2013, n° 11/00031
Droit de préemption du bailleur		-5 %	Versailles, 10 février 2022, n° 20/01646
Différence de niveaux entre le trottoir et le sol de la boutique		-20 %	Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 19/10490
Interdépendance de locaux (baux distincts) : réunion, situation d'enclave		-5 à 20 %	Agen, 7 septembre 2022, n° 21/00527 ; Reims, 8 juin 2009, n° 04/01855 ; TGI Paris, 6 juin 2013, n° 10/11899 ; Paris, 24 juin 2015, n° 13/14711
Destination très restreinte ou peu contributive		-10 à 20 %	Montpellier, 23 février 2021, n° 18/00683 ; Paris, 15 novembre 2017, n° 13/23011 ; TGI Paris, 30 juin 2016, n° 13/10306 ; Aix-en-Provence, 13 septembre 2018, n° 16/14023

(11) Concernant toutefois plusieurs abattements.







(12) « Soit une moyenne de 47,71 euros le m² que l'expert diminue de 5 % pour tenir compte de l'importance de la surface des locaux de la société Y par rapport à celle des locaux de comparaison (et pour tenir compte ainsi de l'effet d'échelle), aboutissant ainsi à une valeur locative de 45,32 euros le m² », TGI Marseille, 9 mars 2015, n° 11/04397 ; Ég. évoqué par Lyon, 29 janv. 2015, n° 13/04572.

(13) Lyon, 23 mars 2017, n° 15/00719, retenant un « effet couloir » en minorant de 10 % la surface de vente (pondération de 0,90) ; Versailles, 23 avr. 2013, n° 11/08132, refusant au bénéficiaire du preneur la prise en compte d'une minoration des surfaces en considération d'un « effet couloir » et ce pour un local à destination d'activités bancaires ; TGI Paris, 26 oct. 2016, n° 13/06055, minorant la pondération d'une surface de cuisine, évoquant la forme d'un couloir, associé à un défaut d'éclairage ; autrement dénommé « effet d'entonnoir » : Paris, 21 nov. 2012, n° 10/23154 ; Aix-en-Provence, 2 déc. 2010, n° 10/12235.

(14) Petit lexique des effets impactant la valeur locative (art. R. 145-3, C. com., effet bonbonnière suite), AJDI. 101, préc.

(15) Concernant toutefois plusieurs abattements.

(16) *Idem.*

Impôts fonciers		-2 à 20 % (ou au réel) ¹⁷	Caen, 17 février 2022, n° 20/00559 ; Aix-en-Provence, 20 janvier 2022, n° 19/15319 ; Paris, 15 décembre 2021, n° 20/00513 ; Douai, 19 avril 2018, n° 16/07373 ; Aix-en-Provence, 11 octobre 2016, n° 15/05497 ; Versailles, 26 septembre 2019, n° 18/04334 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n° 13/18325 ; Civ. 3e, 23 mai 2019, n° 18-14.917 ; Civ. 3e, 20 décembre 2018, n° 17-27.654 ; TGI Marseille, 10 juillet 2017, n° 13/05485 ; Paris, 4 décembre 2019, n° 17/10673 ; Paris, 20 avril 2022, n° 19/20657 ; Angers, 30 décembre 2019, n° 18/01230 ; Agen, 8 décembre 2021, n° 20/00469 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Poitiers, 18 décembre 2018, n° 17/02676 ; Paris, 30 mars 2022, n° 19/17215 ; TGI Marseille, 13 novembre 2017, n° 15/14017 ; TGI Paris, 24 janvier 2014, n° 10/08795 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; Orléans, 15 avril 2021, n° 19/036181 ; TGI Créteil, 28 février 2017, n° 14/00022 ; Paris, 16 juin 2021, n° 19/15429 ; Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; Paris, 19 novembre 2020, n° 18/00146 ; TGI Nanterre, 17 juin 2013, n° 12/12185 ; Aix-en-Provence, 6 décembre 2018, n° 16/20591 ; Versailles, 21 mai 2019, n° 18/01008 ; TGI Pontoise, 23 janvier 2018, n° 16/00003 ; Angers, 30 décembre 2019, n° 18/01230
Assurance, honoraires du syndic, frais de gestion		-1 à 5 % (ou au réel)	Paris, 24 juin 2020, n° 18/09591 ; TGI Paris, 2 décembre 2014, n° 14/11089 ; Agen, 7 septembre 2022, n° 21/00527 ; Angers, 30 décembre 2019, n° 18/01230 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; TGI Nanterre, 15 décembre 2014, n° 14/07168 ; Orléans, 15 avril 2021, n° 19/036181 ; TGI Créteil, 13 décembre 2016, n° 13/00024 ; Angers, 30 décembre 2019, n° 18/01230
Travaux urgents		-2 %	Agen, 8 décembre 2021, n° 20/00469
Travaux de mise en conformité		-5 à 15 %	Paris, 19 mai 2021, n° 19/01203 ; TGI Paris, 4 mai 2017, n° 16/11474 ; Agen, 7 septembre 2022, n° 21/00527 ; Paris, 26 janvier 2022, n° 19/10712 ; TGI Paris, 9 mai 2011, n° 08/07222 ; TGI Paris, 11 octobre 2016, n° 13/13807 ; TGI Créteil, 28 février 2017, n° 14/00022 ; TGI Paris, 24 octobre 2016, n° 14/07807 ; TGI Paris, 11 août 2014, n° 12/01873 ; Paris, 5 septembre 2018, n° 16/17305 ¹⁸
Locaux livrés bruts		-4 à 15 %	Paris, 15 décembre 2021, n° 20/00513 ; Aix-en-Provence, 15 mars 2018, n° 13/18325 ; Aix-en-Provence, 20 septembre 2016, n° 12/12810 ; TGI Paris, 24 janvier 2014, n° 10/08795 ; TGI Nanterre, 9 avril 2015, n° 14/11273 ; Versailles, 16 avril 2013, n° 12/00068 ; Paris, 28 février 2018, n° 16/09223 ; TGI Créteil, 7 février 2017, n° 13/00031
Vétusté (partie habitation)		-30 %	Paris, 13 mai 2020, n° 18/06808 ; TGI Paris, 14 décembre 2017, n° 10/00225

(17) Abattement souvent apprécié globalement, comprenant également d'autres charges pesant sur le preneur telles que l'assurance, les honoraires de gestion, etc.

(18) Concernant spécifiquement une clinique.